

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0320.04
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תכנית שינויים לתיק 17-320.3 תוספת קומה ע"ק ות"ק, שטחי שירות ושינויים בקומות הקיימות.
מספר ועדה	2026/69
כתובת	החבצלת 2, מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בחוות הדעת ובתיאור הבקשה

בתיאום עם בוחן רישוי

תנאי להעברת הבקשה לגורמים

-תיקונים גרפיים ע"ג תכנית a

-בהתאם לחוות דעת מחלקת שימור מיום 29.4.26 : יש לקבל את אישורם החוזר ואישור אדריכלית העיר .

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין

	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חווות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	בהתאם לחוות דעת אד' העיר - נדרש אישור ותיאום מח' שימור ועמידה בתנאי חוות דעת מח' מתאריך 19.4.2026
	בהתאם לחוות דעת אד' העיר - אישור סופי של אדריכלית העיר לחזיתות המבנים, עיצוב גלי לתוכנית פיתוח הקרקע.
	תנאי להעברת הבקשה לגורמים - אישור מחלקת שימור
	תנאי להעברת הבקשה לגורמים - אישור אדריכלית העיר (כדרישת מח' שימור)
	אישור מחלקת השימור לתנאים המפורטים בחוות דעת מיום 29.4.26

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0490.01
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	חידוש היתר מספר 117358 לבקשה מספר 19/0490
מספר ועדה	2026/69
כתובת	משה אריה קורץ 0, רמות רחל, ארנונה החדשה

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש את היתר הבניה ל3 שנים נוספות עד לתאריך 25/07/2028

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0190.01
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תכנית שינויים לבנין מגורים בן 30 קומות מעל דרך חברון וחניון תת קרקעי + שצ"פ .
מספר ועדה	2026/69
כתובת	דרך חברון 999 , תלפיות תעשיה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לתיקון התוכניות כמפורט בתיאור הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0531.00
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת 16 יחידות דיור מעל קומת מסחר קיימת.
מספר ועדה	2026/69
כתובת	יפו 228 , רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקון התוכניות כמפורט בתיאור הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	בדיקת בעלויות בהתאם למכתב מעו"ד יעקב ברנט
	יש לקבל אישור סופי של אדריכל העיר לעיצוב החזיתות.
	אישור לשכת התכנון המחוזית ראה סעיף 14.5 בתקנון התכנית 1705
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור סופי מח' הסדרי תנועה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0588.01
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בית מלון בן 209 חדרים, 11 קומות מעל הקרקע, 9 קומות תת קרקעיות ומסחר קומת הקרקע
מספר ועדה	2026/69
כתובת	כורש 9, מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשק את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה

יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a ולמפורט בתאור הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות

	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	רישום זיקות ההנאה בספרי המקרקעין בדבר קיומה של זיקת הנאה המיועדת לשימוש הציבורי וגבלות כלשהן
	אישור סופי של אדריכלית העיר בהתאם להערות שנכתבו בחו"ד.
	יש לוודא התאמת אישור אדריכל העיר זה לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחו"ד, ובעיקר: ת, כבאות, שפ"ע, תברואה, תושי"ה, חשמל והג"א.
	אישור תאום מול רכבת ישראל לעניין רעידות, אקוסטיקה וקרינה
	אישור סופי מהרשות לאיכות הסביבה
	אישור סופי ממחלקת הדרכים.
	אישור משרד התיירות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1998/0856.11
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	חידוש היתר לתיק מספר 1998/0856.10
מספר ועדה	2026/69
כתובת	מלכי ישראל 26, כרם אברהם

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר לפרק זמן נוסף המשלים את 6 השנים, דהיינו עד לתאריך 04/06/2026.
יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא עליו להוציא היתר בניה חדש.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי
	אישור משרד הבריאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1996/1055.04
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה, דיורית, מחסנים ושיפור נגישות
מספר ועדה	2026/69
כתובת	ליאון בן ציון 15, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

דיורית :

ע"פ סעיף 4.1.2 (ה) "הדיורית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין."

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד

	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור מכון התקנים
	לתוספת המוצעת בקומת המרתף (מפלס -3.00) יהא עמידה בתקנון לעניין אוורור (יועץ כיבוי ק לתנאי זה)
	הדיורית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה ישה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין
	על הצוות המקצועי לתבע בדיקה מול הוראות התכנית באם נדרשת אטימה בפועל של המחסן נות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1991/0286.03
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הרחבת חנות קיימת מעל מעבר ציבורי.
מספר ועדה	2026/69
כתובת	שד משה דיין 166 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בכפוף לשינויים ובתנאים :

בבקשה הנ"ל מבוקשת הרחבה לחנות קיימת תואמת נספח במדויק.

חוות דעת אדריכלית :

ליקויים טכניים בתכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור משרד הבריאות

	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0266.00
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הקמת מבנה לשימוש תעשיה מחומר קל
מספר ועדה	2026/69
כתובת	המעש , אזור תעשיה עטרות .

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש , יש להציג היתר בניין מקורי לשטחים הקיימים או לחלופין להציגם כמוצעים.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

שטח בניה :

ע"פ תוכנית מתאר לירושלים – אחוזי הבנייה המרביים לשטחי תעשייה- 224%.

שטח המגרש- 9556 מ"ר * 224% (אחוזי בנייה ע"פ מתאר) = 21,405.44 מ"ר.

מצב מוצע :

קומת כניסה במפלס +0.00 :

מוצע מבנה תעשייה- מגרסת פסולת בנייה בשטח- 934.37 מ"ר.

השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים.

נראה כי קיימים מבנים אשר נמצאים בתחום קווי הבניין בתחום החלקה זו אשר לא נמצא להם היתר יש להציג מסי היתר או לחלופין להציג אותו כמוצע .

-יש להציג חישוב שטחים נפחי.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
אישור פיקוד העורף הג"א	

	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור משרד הבריאות
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0420.00
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תבע
מספר ועדה	2026/69
כתובת	האחים להרן 136 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע תואם במדויק את נספח הבינוי.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

שלביות ביצוע:

ע"פ תב"ע 8297 - סעיף 9.ח:

תוספות בניה המוצעות בחזיתות בכל בנין תיבננה בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה. במקרה של בניה חלקית יהיה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף, מעקה וכ"ל לרווחת הדירה שמעליה.

יש להציג מרפסת תקינה עם ריצוף ומעקה ולציין גג ללא שימוש.

ליקויים גרפים:

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבעות חתומות ומתוקנות

	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2002/0285.12
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2026/69
כתובת	סולם יעקב 16, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתבוע 5062 קיים נספח בינוי שותק/ מחייב מכיוון והבינוי המוצע הינו בשונה מנספח הבינוי בשטח קטן יותר,

בהתייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי, היות והבינוי מוצע בהתאמה מלאה לקומה מתחת ניתן לייתר ולוותר על הפרסום.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1980/0269.03
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תבע
מספר ועדה	2026/69
כתובת	משעול היערה 19 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

המוצע בבקשה בשונה מנספח בינוי אך הנספח מחייב לעניין השטחים המרבים, יש לצמצם את שטחי השירות מתחת לקרקע בהתאם להוראות התבע.

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

שטח בניה :

ע"פ תבע 1257104 סעיף 5 :

שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת- 58 מ"ר.

קיים בבקשה :

שטח שירות מתחת לקרקע-28.44 מ"ר.

מוצע בבקשה :

שטח שירות מתחת לקרקע- 52.57 מ"ר.

סך השטחים השירות קיים והמוצעים מתחת לקרקע הינם חורגים מהשטחים המותרים ע"פ התבע.

-יש לצמצם לשירות שירות מתחת לקרקע למותר.

מחסן :

גובה- יש להציג חתך עובר דרך המחסן עם גובה תיקני 2.20 מ'.

עיצוב אדריכלי :

1257104 סעיף 4.1.2 ז'-

1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים- יש לצין ע"ג ההרמוניקה בהתאם להוראות התבע סוג אבן בהתאם לקיים.

2. גובה הגדרות סביב תא שטח מס' 1 לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפסיק קק"ט. " - יש להציג ע"ג ההרמוניקה את הגדרות כנדרש בהתאם להוראות התבע.

3. העיצוב האדריכלי יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע על פי היתר הבנייה הראשון שניתן- יש לצין סוג אבן, מעקה וחלונות .

הריסה ופינויים :

"חלקי המבנה/ הגדרות/ האלמנטים הבנויים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה."

נוהל בקרה הנדסית :

-יש להגיש תצהיר עדכני מהנדס מתכנן השלד כי התבע כולל בהוראות התניה לבדיקת חיזוק המבנה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2014/0164.03
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הקמת בנין מגורים חדש
מספר ועדה	2026/69
כתובת	דרך רמאללה 0 , בית חנינה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מדובר בבניין חדש המוצע במגרש ריק תואם ברובו לנספח הבינוי שהינו מנחה.

נמצאו חריגות לעניין מס' קומות וגובה המבנה המעוגנים בסטייה ניכרת ויש לצמצם עפ"י הוראות התוכנית ועוד הערות רישויות וטכניות כפורט להלן :

קווי בניין :

- יש לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק.

שטחי בניה :

ש. שירות :

מותר בתב"ע : שטח שירות בסך של 1,511 מ"ר כאשר 379 מ"ר מעל הכניסה ו-1,132 מ"ר מתחת לכניסה.

ש. שירות מוצע : בסך של 1480.95 מ"ר כאשר 402.95 מ"ר מעל הכניסה ו-1,078.00 מ"ר מתחת לכניסה.

בבחינה נמצא כי סך שטחי השירות עומדים במותר אולם ישנה חריגה בשטחי השירות המוצעים מעל הכניסה הקובעת.

חישוב :

402.95 מ"ר (ש. שירות מוצע מעל הכניסה) - 379.00 מ"ר (ש. שירות מותר עפ"י תב"ע מעל הכניסה) = 23.95 מ"ר החורגים מהמותר.

בבחינה נמצא כי עורך הבקשה מחשב מרפסות זיז מקורות כמרפסות שירות, כאשר שטח זה לא ניתן מכח התבי"ע ויש לחשב מרפסות אלו כשטח מרפסות מקורות, גם לאחר שע"ב יחשב שטח מרפסות כנדרש תישאר חריגה של 5.61 מ"ר, בנוסף, עפ"י חתך ב-ב גובה קומת המחסנים הינו 2.90 מ' המהווה שטח עיקרי ולא ניתן לחשבו כשטח שירות.

- יש להסיר את חישוב שטח השירות מהמרפסות ולחשבם כנדרש, לצמצם את שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת ולוודא עמידה במותר.

- יש להנמיך את תקרת אזור המחסנים ע"י תקרת בטון לכדי 2.20 נטו ע"מ שייחשב שטח שירות.

מס' קומות :

בבחינת הבקשה נמצא כי מס' הקומות תואם נספח בינוי במדויק אך בבחינה מעמיקה נמצא כי עפ"י חתך ב-ב והחזיתות גובה חדר המדרגות יציאה לגג הינו כ-2.5 מ' המהווה קומה נוספת, חריגה ממס' הקומות מהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית – יש להנמיך את תקרת חדר המדרגות והמעלית לכדי גובה נטו של 2.20 מ' שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר קומות.

מס' יח"ד :

יש לרשום על כך הערת אזהרה כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

גובה בניה :

בבחינה נמצא כי המפלסים אינם תואמים בכל החתכים והחזיתות ונמצאה חריגה במס' הקומות, וכן לא הוצגה תוכנית גג עליון על גבי ההרמוניקה, בנוסף בחזית דרומית גובה הבניה הינו 22.80 מ' וחורג מהמותר כאשר גובה הבנייה מעוגן בסטייה ניכרת - יש לבצע התאמת מפלסים בין החתכים והחזיתות ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית לעניין גובה המבנה.

מרפסות זיז :

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב מרפסות מקורות במניין שטח מרפסות כנדרש

-יש לחשב מרפסות מקורות במניין שטחי מרפסות מקורות כנדרש ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית.

- יש לחשב מרפסת זיז בקומה ה' בחזית המזרחית כמרפסת זיז לא מקורה.

גדרות :

הוצגה פריסת גדרות חלקית על גבי ההרמוניקה שלא ברור לאיזה חזית היא מתייחסת, גובה הגדר הינו 1 מ' ועומד במותר - יש להציג פריסת גדרות מפורטת לכל חזית על מנת לוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית.

חדר טרנספורמציה :

מוצע חדר טרנספורמציה בשטח של 45.92 מ"ר הממוקם בתחום קווי הבניין המאושרים גודל החדר ומיקומו שונה מנספח הבינוי התקבל אישור חברת החשמל בתאריך 07.07.2025 והמוצע בבקשה אינו תואם במדויק לאישור זה – יש להתאים את חדר הטרנספורמציה לאישור חברת החשמל במדויק.

תימוכין קנייניים :

תנאי למתן היתר בניה יהא שרשור מלא ומאושר ע"י וועדת בעלויות בית חנינה.

ניחול מי נגר :

- יש להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר.

ליקויים גרפיים :

- יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן לי, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52

	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	הסדרי תנועה - אישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי.
	מחלקת המאור באגף שפ"ע - יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.
	איכות סביבה -תנאי למתן היתר בניה יהא מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה ג המבנה.
	איכות הסביבה - תנאי להיתר בנייה יהא הצג תוכנית מפורטת לחפירת החניון אשר תכלול בין גידור, אמצעי הפחתה והשתקה וכן הערכה של מפלסי הרעש ופליטת האבק הצפויה משימושים
	איכות הסביבה- תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תוכנית הנדסית לניהול נגר עילי לאישור לקה לאיכות הסביבה
	תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט להסדרת דרכי גישה נגישות בתחום שטח ה, התכנון יאושר ע"י מנהל אכיפה ושיטור עירוני במנהל התפעול.
	שפ"ע - תנאי לקבלת היתר בניה יהא שיקום מדרכה / כביש וכל תשתית אשר עלולים להיפגע מה מעבודות הבניה.
	תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור ממחלקת נכסים.
	תנאי למתן היתר בניה יהא בדיקה מול מחלקת מידע ומיפוי באם ניתן לרשום את התצ"ר.
	תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
	שרשור מלא ומאושר ע"י וועדת בעלויות בית חנינה
	דרכים-תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת תכנית תנועה מאושרת ע"י מחלקת תנועה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0077.00
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה ומחסן עבור הכשרת מצב קיים
מספר ועדה	2026/69
כתובת	ישראל בן זאב 18 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע הינו עומד בהוראות התוכנית 3056 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר .

-יש להציג חתך שעובר דרך המחסן המוצע בגובה תיקני.

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1986/0154.02
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניין חדש במקום הבניין הקיים מעל קומת מרתף סה"כ 5 קומות 9 יח"ד
מספר ועדה	2026/69
כתובת	אל ביאן 14 , שועפט

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית.
המרפסות המוצעות מקובלות יש לחשב כנדרש לשטח עיקרי למרפסות בהתאם להוראות התבע.
-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

שטח בניה :

סך השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים אך קומה ד' לא חושבה כנדרש.
-יש לחשב לסך השטחים גם את היציאה לגג כנדרש.

מחסנים :

ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד."

מוצע בבקשה :

תוכנית קומת מרתף מפלס 2.50- :

מוצעים מחסנים בשטח גדול מ-10 מ"ר.

-יש לצמצם את המחסנים למותר בהתאם להוראות התבע.

ניהול מי נגר :

-יש להציג חישוב כנדרש.

מרפסות :

קומה ג' מפלס +9.36 :

יח"ד מס' 7-מוצעות מרפסות זיו חצי מקורות - בתחום קווי בניין בשטח- 11.24 מ"ר, בעומק עד - 1.50 מ'.

יח"ד מס' 8- מוצעות מרפסות זיו חצי מקורות - בתחום קווי בניין בשטח- 11.24 מ"ר, בעומק עד - 1.50 מ'.

בחזית מזרחית המרפסות זיו לא מקורות- יש לתקן בהתאם בחישוב.

המרפסות זיו המוצעות הינן מקורות יש לחשבם לשטח עיקרי למרפסות בהתאם להוראות התב.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"ת"
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	יש לסמן את המבנה הקיים בצהוב להריסה בכל התכנית, חתכים וחזיתות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0523.01
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה, שימוש במעטפת קיימת, בניית מרפסת וסגירת מרפסת קיימת.
מספר ועדה	2026/69
כתובת	שד' הרב י. אריה גולדקנופף 26, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה תוספת לפי תב"ע 993303 כאשר חלק מהתוספות הינם מעטפות המאושרות בהיתר מס' 2023/523.00. מוצעת גם מרפסת זיז במיקום מרפסת גג המאושרת ע"פ תב"ע.

הבינוי המוצע תואם מדויק את הנספח בינוי והמרפסת זיז המוצעת עומדת במותר - לכן אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים הבאים :

מרפסת זיז :

יש להציג כתנאי לקבלת היתר התחייבות לפירוק המרפסת זיז בעת מימוש התוספת מכח התבע.

יש להציג חו"ד מנומקת של המהנדס לעניין הקונסטרוקציה בנוסף להצהרת מהנדס למרפסת בעומק של מעל 2מ'.

נוהל בקרה הנדסית :

יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים בעניין זה .

הריסות :

יש לסמן את ההריסות המסומנות בתשריט כנדרש. ולציין לא כלול בהיתר זה היות ולא מדובר בעבירות בניה של המבקש.

ניחול מי נגר :

תבע 1132789 - סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

ליקויים גרפיים :

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2010/0070.04
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הוספת מעלון חיצוני בבניין מגורים קיים
מספר ועדה	2026/69
כתובת	דוד שמעוני 62 , גבעת הורדים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נידונה בתאריך 04/05/2025 בוועדת רישוי מקומית. החלטת הוועדה - "לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון"

לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת והושלמו כל התנאים הנדרשים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור שירותי הכבאות
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור שפ"ע סופי.
	הגשת ערבות בנקאית בסך 8,076.18 ש"ח עבור שימור העצים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0240.00
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת קומה מעל בניין קיים סה"כ 3 יח"ד
מספר ועדה	2026/69
כתובת	אל מקפה 3, צור באהר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

רקע לבקשה מס' 25/240 :

מדובר בבקשה שנדונה ברשות הרישוי ביום 15.01.2026 בהחלטת הוועדה נקבע כי הבקשה טעונה פרסום לפי סעיף 149, זאת מאחר וכללה חריגה של 30% עם פתחים ו-10% ללא פתחים מהחזית המזרחית.

הבקשה עניינה תוספת יחידת דיור באמצעות תוספת בנייה לבניין קיים.

לאחר ביצוע תיקונים בתנכית, עורך הבקשה עדכן את התוכנית והגיש בבקשה מתוקנת, אשר עומדת בהוראות התוכנית ואינה כוללת הקלות.

לפיכך, הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך אישור, ללא צורך בפרסום מאחר ואינה כוללת עוד הקלות המחייבות פרסום לפי החוק.

לעניין שינוי קו הבניין :

במגרש קיימים שני היתרים מס' 99/13 והיתר מס' 99/13.1

בהיתר הראשון(99/13)נבנה המבנה בחזית המזרחית מחוץ לקו הבניין, בהתאם להיתר שניתן בזמנו.

בהיתר המאוחר יותר(99/13.1) עבור הקומה השנייה, אושרה הבנייה כך שהיא מצויה במלואה בתחום קווי הבניין, ללא חריגות.

לאור האמור, הבקשה המתוקנת אינה כוללת סטייה מקווי הבניין ואינה מהווה הקלה, ומשכך אין צורך בפרסום לפי סעיף 149, כפי שנקע בהחלטה הקודמת.

לפיכך, הבקשה מובאת לדיון לצורך אישור ומומלץ לאשרה בכפוף לשינויים ותנאים.

יש לתקן תוכנית b

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	רישום התצ"ר.
	קביעת גובה הכביש הגובל.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור דרכים סופי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0204.06
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג לפי 5% השלמת קומת גג
מספר ועדה	2026/69
כתובת	אהרון בראנד 7, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהר נוף. רח' בראנד 7

בניין בן 8 קומות

16 יח"ד ,

כניסה אחת.

תבע 1966ג כפופה למתאר

בתוקף מ 1980 .

אזור מגורים 2 מיוחד.

אין נספח מפורט

אין ס.ס.ג.

מוצעת

הרחבת דירה 16 ע"ח 5% להרחבת דירת גג.

הקלות

אין

לא התקבלו התנגדויות

ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לאישור מה"ע.

כאשר ניתנה חו"ד מנהל האגף :

"מאשר ובלבד שימציאו תכנית מתוקנת אשר מציגה את הנסיגות באותם מידות של השכן כך שתיווצר תכנית סימטרית"

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0256.00
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת מעלית חיצונית מחומרים קלים למבנה לשימור.
מספר ועדה	2026/69
כתובת	האורן 23, עין כרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בר"ר בתאריך 23/02/2025, הוחלט לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחלקה גובלת.

לבקשת עו"ב ניתן פטור ר"צ מביצוע משלוח הודעות לפי תקנה 36.

אין מניעה עקרונית לאשר את הבקשה בתנאים שבהחלטה מתאריך 23/02/2025, דהיינו:

... קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 11.04.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין הינם בהתאם לתוכנית 3660 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים:

חזית מערבית - מוצעת מעלית בחריגה מהבניין הקיים, עפ"י קווי הבניין שהתקבלו בתיק המידע אין התייחסות לבניין המוצע - יש להציג תיק מידע מעודכן המתייחס בקווי הבניין לבניין בו התוספת המוצעת.

מעלית:

מוצע בבקשה תוספת מעלית בחזית מערבית של הבניין, עפ"י תוכנית 5022 ניתן יהיה להוסיף מעלית לבניין קיים בכפוף להשאת מרווח של 1 מ', בבניין לשימור המעלית תיבנה בחזית אחורית או צידית, יש לבצע משלוח הודעות לחלקה המוצעת וחלקה הגובלת, המוצע עומד במותר, אך לא התקבל אישור מח' השימור...

אישורי גורמים :

שימור - חסר, יש להשלים כתנאי להוצאת היתר,

איכות סביבה - מאושר בתנאים :

אסבסט - הוצג תכנית פינוי אסבסט עם שטח של 6 מ"ר, יש לפנות לפי חוק פינוי אסבסט .

תנאי לטופס 2 יהיה הצגת היתר המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות פירוק ופינוי אסבסט .

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור המחלקה לאיכות הסביבה לאחר דיון בועדה
	חוות דעת סופית מחלקת השימור
	הצגת פרטי מעלית בקנ"מ 1/25 לאישור עיצובי כולל פירוט חומרי הפיר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0379.01
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	ריצוף חצר
מספר ועדה	2026/69
כתובת	מרץ דוד 11, רמת שרת

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת מרפסת קרקע לדירה 4, אין מניעה לאשר את הבקשה לאחר הצגת רוב קנייני לפחות 2/3 מדיירי הבניין.

התקבלו הסכמות שכנים - 5/7 מדיירי הבניין.

ריצוף חצר :

מוצע ריצוף חצר קיימת לדירה 4.

יש לצמצם את עומר המרפסת ל- 3 מ'.

•חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0397.00
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	2 בניני מגורים ומסחר בני 9 קומות מעל 3 קומות של חניון תת קרקעי משותף. סה"כ 56 יח"ד+ פיתוח שצ"פ
מספר ועדה	2026/69
כתובת	אלכסנדריון , גוננים שטח בין רחוב אלכסנדריון לאלעזר בן יאיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

רשות הרישוי מאשרת את הגדלת התכנית בהתאם להמלצת האגף .

בנוסף יש לתכנן מרפסות סוכה ככל וניתן לדירות התמורה וזאת בהתאם לתבוע החדשה 1468776 המוקדמת בימים אלו וזאת בתאום עם אמי ארבל

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52

	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	הגשת חו"ד ממחלקת מיפוי ומדידות כתנאי להיתר בניה.
	תנאי להיתר בכל אחד מתאי השטח (1 ו 2-) יהיה תיאום הכניסה המשותפת לחניה עם בעלי ת בתא השטח השני.
	תנאי למתן היתר ראשון למגורים מכוח התכנית יהיה הריסת הבנייה הבלתי חוקית הקיימת ם התכנית.
	תנאי למתן היתר אכלוס למבנה המגורים הראשון מכוח התכנית.- סיום ביצוע בפועל של פיתוח ז הציבורי הפתוח בתא שטח מס' 4
	רישום התצ"ר
	קבלת חו"ד וועדה המחוזית בעניין תיקון טעות סופר להערה ו' לטבלה 5

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2014/0082.01
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה הרחבה לבניין קיים, תוספת 2 יח"ד סכ"ה 9 יח"ד
מספר ועדה	2026/69
כתובת	משאריף , שועפט משאריף-שועפאט

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

השטחים המוצעים בבקשה אינם עומדים בשטחים המותרים בהוראות התב"ע 762708 ע"כ יש לצמצם לשטח המותר כנדרש .

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

שטח בניה :

ע"פ הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 ב' - למגרשים בנויים – אחוזי בנייה כוללים - 160%.

אחוזי בנייה מרבי- 1,137 מ"ר = $711 * 160\%$

קיים בבקשה :

ש. עיקרי קיים מעל הקרקע : 770.54 מ"ר.

ש. שירות קיים מעל הקרקע : 150.29 מ"ר.

ש. שירות קיים מתחת הקרקע : 291.43 מ"ר.

מוצע בבקשה :

ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 410.91 מ"ר .

ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 85.23 מ"ר.

סך השטחים המוצעים- 1416 מ"ר- חורגים מהשטחים המותרים ע"כ יש לצמצם לשטח בהתאם להוראות התב"ע.

ניהול מי נגר :

ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל".

-יש להציג חישוב כנדרש.

מרפסות :

המרפסות זיז מקורות המוצעות יש להציגן כמרפסות זיז מקורות לשטח עיקרי בהתאם להוראות התבע.

ממ"ד :

קומה ג' במפלס +9.36 :

יח"ד מס' 7-מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין.

קומה ד' במפלס +12.48 :

יח"ד מס' 7-מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין.

מוצע ליח"ד מס' 7 שני מרחבים מגונים לא ניתן לאשר.

יש לבטל מרחב מוגן אחד.

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

השטחים המוצעים בבקשה אינם עומדים בשטחים המותרים בהוראות התבע 762708 ע"כ יש לצמצם לשטח המותר כנדרש .

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

שטח בניה :

ע"פ הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 ב' - למגרשים בנויים – אחוזי בנייה כוללים - 160%.

אחוזי בנייה מרבי- 1,137 מ"ר = $711 \times 160\%$

קיים בבקשה :

ש. עיקרי קיים מעל הקרקע : 770.54 מ"ר.

ש. שירות קיים מעל הקרקע : 150.29 מ"ר.

ש. שירות קיים מתחת הקרקע : 291.43 מ"ר.

מוצע בבקשה :

ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 410.91 מ"ר .

ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 85.23 מ"ר.

סך השטחים המוצעים - 1416 מ"ר - חורגים מהשטחים המותרים ע"כ יש לצמצם לשטח בהתאם להוראות התב.

ניהול מי נגר :

ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל".

-יש להציג חישוב כנדרש.

מרפסות :

המרפסות זיז מקורות המוצעות יש להציגן כמרפסות זיז מקורות לשטח עיקרי בהתאם להוראות התב.

ממ"ד :

קומה ג' במפלס +9.36 :

יח"ד מס' 7-מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין.

קומה ד' במפלס +12.48 :

יח"ד מס' 7-מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין.

מוצע ליח"ד מס' 7 שני מרחבים מגונים לא ניתן לאשר.

יש לבטל מרחב מוגן אחד.

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0256.01
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה . הרחבה לבניין קיים, ותוספת יחיד בסכיה 5 יחיד.
מספר ועדה	2026/69
כתובת	מרג' אל מהור סמטה 7, 1, שועפט

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

לפרסם לפי סעיף 149 :

הבקשה מובאת לפרסום היות ובבחינה נמצא כי מוצעת מרפסת בעומק של 1.90 מ' כאשר לא פורסמה הקלה כנדרש לאחר הגשת תוכנית מתוקנת במלואה התיק יופנה לפרסום ולאחר מכן יובא לדיון נוסף.

שטחי בניה :

בבחינת הבקשה נמצא כי שטחי הבנייה הקיימים עיקרי ושירות אינם תואמים למאושר בהיתר ואינם מוצגים על גבי ההרמוניקה כפי שאושרו במדויק - יש להתאים את השטחים הקיימים למאושר בהיתר במדויק.

מרפסות זיו :

קומה א', מפלס +3.00 :

עבור יח"ד מס' 2 קיימת :

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 2 קיימת מוצעת הגדלת מרפסת זיו לא מקורה מקורה קיימת הגדלת עומק המרפסת ב-40 סה"כ 1.90 מ' והגדלת רוחב המרפסת ב- 53 ס"מ סה"כ 3.14 מ', עומק המרפסת גדול מ-1.5, עפ"י תקנות ניתן לאשר מרפסת בעומק של מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה, בבדיקה מול נתוני המערכת לנידון לא פורסמה הקלה- יש לפרסם הקלה בדבר "מרפסת בעומק מעל 1.5 מ'".

מרפסות גג :

קומה ב', מפלס +6.00 :

עבור יח"ד מס' 5 :

חזית דרומית :

מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 2.00 מ' רוחב של 3.75 מ' ובשטח של 7.5 מ"ר.

בבחינה נמצא כ חלק מהמרפסת הינו זיזי שיוצא ממרפסת גג ולא ניתן לאשר- יש לצמצם את המרפסת המוצעת בהתאמה לקומה מתחת שתהווה מרפסת גג בלבד.

חזית מזרחית :

מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 0.94 מ' ברוחב של 5.86 מ' ובשטח של 5.50 מ"ר, בבחינה נמצא כי מוצע המשך למרפסת כגג לא לשימוש, חלק זה הינו זיזי ולא ניתן לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג, ומה גם שעל פי בחינה מול הקיים בשטח במערכת gis חלק זה הינו קיים - יש להרוס את החלק המוצע לא לשימוש המהווה חלק זיזי מתוך מרפסת גג וקיים בשטח ולא ניתן לאשר.

תכסית :

- יש להציג על גבי ההרמוניקה חישוב תכסית הכולל חישוב לקומת המרתף ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית.

מחסנים :

- יש לצמצם את המחסנים לכדי המותר ולחשבם כנדרש כל מחסן בנפרד על מנת לוודא עמידה במותר.

-יש להציג את המחסנים הקיימים במדויק כפי שאושר בהיתר ולסמן להריסה את השינויים המוצעים.

הריסות :

בבחינה נמצא כי ישנן עבירות בניה שלא סומנו להריסה על גבי ההרמוניקה יש לסמן את עבירות הבניה להריסה בהיתר זה כתנאי למתן היתר בניה.

תימוכין קנייניים :

תנאי למתן היתר בניה יהא המצאת שרשור מלא ומאושר ע"י וועדת בעלויות בית חנינה.

נוהל בקרה הנדסית :

- יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים.

אישור הסדרי תנועה :

בבחינה נמצא כי לא ההרמוניקה שנבנתה אינה תואמת להרמוניקה שאושרה על ידי מחלקת הסדרי תנועה - יש להתאים במדויק את החניות להרמוניקה שאושרה ע"י מחלקת הסדרי תנועה.

ליקויים גרפיים :

- יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת הפרסום

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0316.03
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה ותוספת שטח עבור נגישות, וכן תוספת גשרון עבור נגישות. ממ"ד, מרפסת.
מספר ועדה	2026/69
כתובת	מעגלות הרב פרדס 49, נוה יעקב

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הגשרון/ רמפה המוצע בבקשה מהווה סטיה ניכרת לבנייה במרווחים כיוון שמוצע בחזית קדמית יש לשנות בהתאם לתקנות למותר.

-יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש.

נגישות 5% :

מוצע בבקשה :

קומה 2 במפלס -2.80 :

- על ע"ב להציע את סגירת המרפסת כבינוי מלאה מאבן , ככל ומתכנן השלד בבקשה זו לא יאשר את הבינוי מבטון ואבן ניתן להציע סגירה קלה ולעמוד במדיניות מהנדס העיר עם חיפוי אבן.

גשרון/ רמפה :

- יש לשנות את הגישה לתקנות בנייה במרווחים סעיף 4.09 (8) בחזית הצידי בלבד.

ניהול מי נגר :

ע"פ תבע 642462 סעיף 6.3- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה :

-יש לסמן את העבירות הבנייה כנדרש.

נוהל בקרה הנדסית:

ע"פ הצהרת מהנדס נדרש הבניין בחיזוקים.

-יש להגיש חו"ד זו כנדרש .

ליקויים גרפיים:

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0750.03
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תכנית שינויים לתיק 11/750.2
מספר ועדה	2026/69
כתובת	חזקיהו המלך 26, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

היות ומדובר בבניית חדר מחוץ כשטח שירות, אך אין הצגת חישובי שטחים מפורט ומימוש זכויות, נוסף על כך מדובר בהכשרת עבירה קיימת.

להלן תנאים שטרם הושלמו:

חוו"ד מחלקת שימור- לא התקלה תשובה מהגורם.

גבהים

ע"פ סעיף 9(2) "גג שטוח מוקף במעקה בנוי ואטום בהמשך לקיר הבניין, גובה פני המעקה לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופיים, תותר הבלטת מבנה מעלית בגובה 1.5 נוספים..."

קיים גובה- 10.81 מ'.

מבוקש תוספת 70 ס"מ למעקה גג, גובה סופי 11.80 מ'. חורג מהמותר יש לצמצם.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2878

השטח העיקרי המותר: 75% ב-3 קומות, דהיינו $650 * 75\% = 487.5$ מ"ר.

הוצג בבקשה תוספת שטח עיקרי על אף, עורך הבקשה לא הציג חישוב שטחים מפורט כנדרש. אינו הציג שטחים קיימים ומימוש זכויות, ולפיכך לא ברור על סמך מה מבוקשת התוספת וכיצד חושבה.

ע"פ היתר 11/0750.02 ניתן לראות שהחדר המחוזק חושב כשטח עיקרי לכן מגיע להם חדר מחוץ כשטח שירות, אך לא ניתן לדעת מה מקור שטח העיקרי.

-לא ניתן לבטל אזורים המחושבים כשטח עיקרי לצורך קבלת שטחי שירות עבור חדר מחוזק – ראה פירוט ע"ג ההרמוניקה.

מכשירים עבירה קיימת-לכן ע"פ המדיניות לא ניתן לאשר זאת כשטח שירות.

מבדיקת נתוני ה gis עולה כי השטח המבוקש קיים בפועל ואינו עומד בהגדרת חדר מחוזק

בהתאם להיתר מספר 2011/0750.02, החדר המחוזק חושב כשטח עיקרי, ע"פ המדיניות לא ניתן לחשבו אותו כשטח שירות.

בנוסף, לא הוצג מקור ברור לשטח העיקרי המבוקש, קיימת אי בהירות בין הנתונים המוצגים לבין המצב בפועל, כך שלא ניתן לאמת את אופן חישוב השטחים.

גם אם נניח כי השטח היה קיים בפועל כחלק מהמבנה בהתאם להיתר 11/0750.02 כך שגם ע"פ המדיניות – ברגע שמחזקים חדר קיים אי אפשר לקבל קיזוז של שטחי שירות כך שיש להציג מקור הזכויות להכשרת החדר הקיים.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0457.00
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת על בנין קיים סה"כ 5 קומות ו 4 יחיד
מספר ועדה	2026/69
כתובת	זהרת אל צבאח 1 , ג'בל מוקאבר

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

היות וע"פ אישור הסדרי תנועה העדכני, יש להציב מתקן חניה הצמוד לחלקה השכנה, לפיכך יש לבצע תקנה 36 לחלקה הצמודה ליידועם כיוון שלא הוצג בפתחת תיק אלה שהוצגה חניה בודדת רגילה.

פרוט התיקונים שבוצעו :

סטייה ניכרת :

ע"פ התוכנית, סעיף 14.1.2' קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין : מס קומות וקווי הבניין- עורך הבקשה תקן את קו הבניין אשר תואם את מפת המדידה- הבקשה מוצעת בתוך קווי הבניין, אין סתירה מהוראה זו.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

עורך הבקשה תקן את קו הבניין אשר תואם את מפת המדידה- הבקשה מוצעת בתוך קווי הבניין.

מס' יח"ד :

מותר ע"פ תכנית : 4 יח"ד

קיים : 2 יח"ד

מוצע : 2 יח"ד, דירה מס' 4 הינה דו מפלסית, עומדים בהוראות התוכנית.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

מותר עפ"י תב"ע : 1098 מ"ר

קיים : 315.61 מ"ר.

מוצע : 725.03 מ"ר

סה"כ : $315.61 + 725.03 = 1040.64$ מ"ר, עומדים במותר.

ש. שירות :

מותר עפ"י תב"ע : 70 מ"ר

קיים : 17.50 מ"ר.

מוצע : 48.84 מ"ר

סה"כ : $17.50 + 48.84 = 66.34$ מ"ר, עומדים במותר.

לאור הפרוט המצורף ניתן לאשר את הבקשה במתכונת הנוכחית.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0474.00
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2026/69
כתובת	פישר מוריס 22, פת

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

היות ומיקום הממ"ד המוצע חורג מהמרחקים המותרים מקו בניין.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

-חוו"ד מחלקת איכות הסביבה- לא התקבלה תשובה מהגורם.

-חוו"ד מחלקת תנועה- לא התקבלה תשובה מהגורם.

פרק ב'- הוראות לעניין בניית מרחב מוגן :

סעיף א'-

תותר חריגה בקווי בניין עד לקו בניין של 2 מ' מגבול מגרש- על אף האמור, תותר חריגה בקו הבניין של 2 מ' ועד לקו בניין של 1 מ' מגבול המגרש. וזאת בתנאי שר"ר השתכנעה כי לא קיימת אפשרות סבירה להקים את המרחב המוגן אלא בחריגה כאמור – הממ"ד המוצע ממוקם במרחק של 74 ס"מ מגבול המגרש לכן אינו עומד בתקנון סטיה ניכרת, יש לתכנן מחדש את מיקום הממ"ד כך שיעמוד בגבול המותר ויוצמד למבנה הקיים.

על אף האמור, חריגה מקו בניין קדמי, תותר רק אם ר"ר השתכנעה כי לא קיימת אפשרות סבירה להקמת המרחב המוגן לצד המבנה או מאחוריו- הממ"ד המוצע ממוקם בקו בניין צידי, לא נראה כי קיים מיקום טוב יותר לממ"ד.

סעיף ה'-

הקמת מרחב מוגן דירתי מכוח תוכנית זו, ליח"ד שיש מעליה או מתחתיה יחידת דיור נוספת, תתאפשר רק אם המרחבים המוגנים הדירתיים יהיו רציפים לכל גובהו של הבניין כמגדל ממ"דים, אין בהוראה זו כדי לחייב את בניית המרחבים המוגנים הדירתיים בהינף אחד- הבקשה אינה כוללת הקמת עמודת ממ"דים שלמה, מוצע תוספת ממ"ד יחיד בקומת הקרקע, בנוסף הוצגה תכנית צל עבור הדיירים המתגוררים מעל אך לאור השינוי הצורך בשינוי מיקום הממ"ד

וצורתו יש להציג תכנית צל מעודנת בהתאם למיקום בהחדש.

סעיף ז'-

הוראות סעיף זה הינן מחייבות, וחלה עליהן הוראות סטיה ניכרת- קיימת חריגה של 74 ס"מ מגבול המגרש, לכן הבקשה אינה עומדת בהוראות סעיף סטיה ניכרת, יש לתכנן מיקום חדש לממ"ד אשר יעמוד בסעיף זה או לחילופין לפרסם הקלה מתאימה לאחר שינוי מיקום הממ"ד כמוצע ע"י הצוות המקצועי או לחילופין לשכנע את הצוות בצורך במעבר המוצע לממ"ד ולהתרחקות מהבניין הקיים כאשר יש לציין שהחלון המוצג כקיים נראה שאיננו ע"פ היתר קודם.

כמו כן מהבחינה החזותית יש להציג הדמיה שתראה את ההשפעה על החזית ע"מ לבחון את המוצע בצורה מושכלת יותר וזאת ככל והמבקשים עדיין מעוניינים במיקום המוצע כיום ללא הצמדה לבניין הקיים.

בין כה וכה, בשתי האופציות חייבים לפחות תקנה 36 או פרסום במידה ומשכנעים את הצוות להישאר עם האופציה שהוגשה.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2012/0573.02
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת חדר מחוזק
מספר ועדה	2026/69
כתובת	הפורצים 16 , קטמון הישנה

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

היות וקיימת חריגה מקו הבניין יש לפרסם הקלה מתאימה.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

חוו"ד איכות הסביבה- בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר.

חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 52020/10/23, ע"י כהנה ענבל סבי.

חוו"ד יחידת שימור- הבקשה אושרה ע"י ב- 14/01/20026 ע"י הלוי קארין.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.5889/5202 שהוגש מיום: 5202/60/03 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו באדום בהתאם לתכנית המתאר 62 לאזור מגורים 2 נוסף על כך הבניין הקיים בחלקה הינו בחריגה מקווי הבניין המאושרים. היות וקיימת סטייה מקו הבניין יש לפרסם הקלה מתאימה.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 2

29% בכל קומה ו 87% ב-3 קומות.

פרוט תוספת הבניה המבוקשת :

תוכנית קומה ב' מפלס +8.08

מבוקשת תוספת חדר מחוזק בחזית הצפונית בשטח של 14.89 מ"ר.

ע"פ המדיניות ניתן לחשב את החדר המחוזק כשטח שירות.

סה"כ שטח שירות:

קיים: 7.31 מ"ר

מוצע: 13.23 מ"ר

לא צוין האם קיימים ממדים או חדרים מחוזקים בדירות הקיימות.

בשיחה מול עורך הבקשה הובהר כי לא מוצע ממ"ד מאחר והשכנים בקומה מתחת מתנגדים לכך, לכן מוצע חזר מחוזק.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה.

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0491.00
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן 3 קומות סה"כ 3 יח"ד
מספר ועדה	2026/69
כתובת	ד'את אל נטאקין 22, צור באהר

החלטת הועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

היות ואין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה, כאשר בנוסף יש להשלים את התיקונים הנדרשים ע"פ המפורט בהמלצה.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים:

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2025/6143.00 בתאריך 14/07/2025 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

ע"פ מחלקת מידע תכנוני: " למגרש אין גישה מוטורית וסטטוטורית, הגישה הקיימת כיום הינה דרך שטח המיועד למבנה ציבורי. לכן, לא סומנו קווי בניין".

קווי הבניין הם: קדמי- 6 מטר, צידי- 4 מטר, אחורי- 5 מטר. "קווי הבניין יקבעו בתהליך מתן היתר הבניה".

יש לקבל תיק מידע הכולל סימון קווי בניין רלוונטיים. באחריות עורך הבקשה לפנות למחלקת מידע תכנוני ולהגיש מפת מדידה מעודכנת הקובעת את המרווחים המדויקים.

לענין החניה רשות הרישוי ממליצה להעביר למחוזית להכריע בנושא זה

עפ"י סעיף 10א'3: "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"-

ע"פ מחלקת הסדרי תנועה: " אין התנגדות לתכנית עבור 3 יח"ד דרוש 3 מ"ח - אין פתרון חניה אין גישה מוטורית וסטטוטורית למגרש".

עפ"י סעיף 23 : " למגרשים שאין אליהם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים"

היות ובנוסף לכך שאין גישה סטטוטורית למגרש,

מרפסות

עפ"י סעיף 13 12 : "תותר בנית מרפסות זיו בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג".

מפלס +23.3, קומה א' מוצעת המרפסת כדלקמן :

חזית מזרחית- מרפסת זיו לדירה מספר 2, בשטחים של כ- 5.22 מ"ר.

עומק המרפסות- 1.20 מ'. עומד במותר.

אורך כל מרפסת- 60.3 מ'.

אורך החזית- 8.15 מ'.

ע"פ הוראות התכנית, אורך מרפסות מאושר לכל חזית : $8.15/2 = 075.4$ מ' בלבד למרפסת. - עומד במותר.

מפלס +6.46, קומה ב' מוצעות המרפסות כדלקמן :

חזית מזרחית- 2 מרפסות זיו לדירה מספר 3, בשטחים של כ- 11.88 מ"ר ו- 8.74 מ"ר.

עומק המרפסות- 1.85 מ' , 3.25 מ' . חורג מהמותר.

אורך כל מרפסת- 4.60 מ' , 3.55 מ' (ביחד 8.15 מ'). חורג מהמותר.

אורך החזית- 8.15 מ'.

ע"פ הוראות התכנית, אורך מרפסות מאושר לכל חזית : $8.15/2 = 075.4$ מ' בלבד למרפסת. - אינו עומד במותר, יש לתכנן בהתאם ולהקטין את אורך המרפסות למותר ובנוסף יש לצמצם את עומק המרפסות למותר : 1.20 מ' .

על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתיכים סוג וגובה מעקה, כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות הכולל גם ניקוזים.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1990/1147.13
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2026/69
כתובת	הסיפן 4, עיר גנים

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

מוצע תוספת ממ"ד בקומת קרקע מפלס- +0.00 בחזית דרומית, מחוץ לקווי בניין.

לא פורסמה הקלה.

מדובר במבנה טורי תכנון הממ"ד מהווה שינוי חזותי ופגיעה חזותית בממ"דים העתידיים

במבנים טוריים יש לתכנן את הממ"ד בחזית הארוכה זאת כדי להצמיח עמודות ממ"דים זהות.

לכך יש להגיש תכנית צל לכולם.

במידה וכל הדיירים קבלו חדרים מחוזקים בתוך התוספת הרי שגם המבקש יידרש להתאים את עצמו ליתר הדיירים.

ככל ובדירה מעל דירת המבקש אושר חדר מחוזק, יש לתכנן את הממ"ד מתחת לדירת המבקש כפי שאושר בהיתר בתיקים מקבילים.

-יש לפרסם את התכנית המתוקנת ולהגיש תכנית צל לכל בעלי הזכויות.

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך ביצוע הפרסום

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0270.00
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	ביטול מכלי דלק ישנים והטמנת מיכלים חדשים, שדרוג מערכות דלק תת-קרקעיות ומשטחי בטון.
מספר ועדה	2026/69
כתובת	לוחמי הגטאות 1 , הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

לא הגישו אישורים מקדימים טרם דיון כגון איכות סביבה , הסדרי תנועה , שפ"ע ותברואה

תנאים אלו הם מקדימים לדיון

קיימת חריגה מגבול חלקה – לא ניתן לחרוג מגבול חלקה ! נדרשים להציג את כל האלמנטים הקיימים בחלקה כולל האלמנטים הנדרשים להכשרה ולהריסה כולל ציון יעודים וזאת בהתאם לתשריט והוראות התב"ע .

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1977/0701.11
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הגדלת מרפסת קיימת וסגירה באלומיניום וזכוכית
מספר ועדה	2026/69
כתובת	אופירה 1, סנהדריה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה לסגירת מרפסת עבור שטח עיקרי והגדלת מרפסת זיז.

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מהסיבות שיפורטו להלן:

המרפסת המוצעת אינה עומדת בהנחיות המחלקה, מהווה פגיעה חזותית ומוצעת בשונה מיתר המרפסות וללא צמד זהה, כמו כן מוצעת בעומק העולה על 2 מ'. יצוין כי מרפסות זו סומנה להריסה בהיתר קודם. יש להציג תכנון מרפסת זיז כמקובל (לא פינתי ולא אלכסון)

לא ניתן לאשר סגירה למרפסת זיז המוצע יהווה תוספת שטח עיקרי זיזי ולכן לא ניתן לאשר.

תוספת שטח של 8.81 מ"ר לא הוכחת מקור זכויות וללא פרסום הקלה ומהווה סטייה נכרת בשטח בניה. אף אם היו מרפסמים הקלה כמותית השטח המותר מכוח הקלה כ-3.5 מ"ר, ואינו מכסה את השטח המוצע.

מוצעת חריגה מקו בניין צידי כ-50 ס"מ ללא פרסום הקלה ובשיעור העולה על 10% בקיר עם פתחים, ומהווה סטייה נכרת מקווי בניין.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1983/0808.03
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת ממד ומרפסת
מספר ועדה	2026/69
כתובת	בית וגן 83 , בית וגן

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בחריגה של עד 2 מ' מקו בנין אחורי- אין מניעה לאשר. לא הוצגה תוכנית צל.

מוצע הריסת והרחבת מרפסת זיז בחזית דרומית ללא חריגה מקו בנין- הושלמו חתימות כנדרש ותנאים טרם דיון.

*יש להציג תוכנית צל לממ"דים ולמרפסות.

ממ"ד :

קומת מרתף מפלס 2.38- : מוצע ממ"ד+ מבואה לדירה בקומה זו, לא צוין מספר היתר לדירה יש להוכיח מספר היתר במידה וקיים ולהוכיח שטחים.

במידה ולא קיים היתר יש להסיר את הממ"ד והמבואה בקומה זו ולהציג רק הורדת קירות ממ"ד מינימליים.

קומת קרקע מפלס 0.00+, קומה א' מפלס 3.06+, חזית דרומית מזרחית. - מוצע תוספת עמודת ממ"דים החורגת מקו בנין אחורי.

עפ"י תמ"א 40 א 1 : ניתן לאשר חריגה של עד 2 מ' מגבול המגרש- המוצע עומד במותר.

לא הוצגה תוכנית צל כנדרש.

הממ"ד מוצע ל-2 דיירים מתוך 3 דיירי העמודה מהווה שתי שליש.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.